

SISTEM PENGALIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENJADI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN TULUNGAGUNG

RahayuningVersiSetyawati
UniversitasNegeri Surabaya
Email :punyanyun@yahoo.com

Abstract

This research was conducted to find out the system redirects the Bea acquisition of rights to the Land and buildings became local tax of Tulungagung Regency. This research uses qualitative descriptive method and the file used in this research is the documentation. Objects in this research is income, dept. financial management and local asset tulungagung district. This research result is the transfer of rights over the land and building smoothly enforced by local government tulungagung district. Income, dept. financial management and local asset able to socialize people associated payment socialization proper.

Keywords : Bea acquisition of rights to the Land and buildings, local tax.

PENDAHULUAN

Dalam pembangunan nasional peran tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat dalam kegiatan pembangunan disegala bidang. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Mengingat pentingnya tanah dan bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika individu pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak oleh negara.

Pajak yang dikenakan karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997. Berdasarkan undang-undang tersebut, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Selama ini pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat, namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. Namun pada tanggal 15 September 2009 telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2010 untuk mengatur mengenai pemungutan pajak dan retribusi oleh Pemerintah Daerah di wilayahnya.

BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti: objek pajaknya terdapat di daerah, objek pajak tidak berpindah-pindah, dan terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini berbeda dengan penerimaan BPHTB sebagai pajak pusat, meskipun pendapatan BPHTB kemudian diserahkan kepada daerah, penerimaan ini tidak dimasukkan ke dalam kelompok Pendapatan Asli Daerah, melainkan sebagai Dana Bagi Hasil. Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah.

Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dilakukan melalui suatu proses pembahasan rancangan undang-undang yang cukup panjang antara Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis serta kondisi daerah yang berbeda-beda, Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat akhirnya menyepakati pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dengan pemungutan BPHTB dapat dilakukan oleh daerah secara optimal, dan pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan. Dengan demikian, persiapan yang matang dan partisipasi aktif dari Pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah.

Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah (Perda) mengenai tata kelola pemungutan BPHTB, karena dalam Perda tersebut yang akan menjadi dasar untuk Pemerintah Daerah dapat melakukan memungut BPHTB terhadap Wajib Pajak. Setiap Pemerintah Daerah diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya yang telah diatur dalam Perda tersebut sebagai landasan acuan pemungutan BPHTB. Pemerintah Daerah tentu akan lebih memahami seluk beluk daerahnya serta yang terbaik bagi daerahnya, serta masyarakat perlu adanya sosialisasi sehingga dapat mengerti bahwa di tahun-tahun berikutnya keberagaman sistem dan pola pemungutan BPHTB.

Dalam pengalihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah di Kabupaten Tulungagung membuat banyak wajib pajak yang kemudian tidak mengurus dan membiarkan tanahnya yang belum bersertifikat, dikarenakan kurang jelasnya tempat pembayaran BPHTB. Ada pula kurang pemahamnya Wajib Pajak terhadap besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah dengan menetapkannya dalam Peraturan Daerah. Akibat dari belum membayar BPHTB tersebut, proses sertifikat tanah tidak dapat dilaksanakan di Badan pertanahan Nasional (BPN).

Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung utamanya DPPKAD (Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) perlu melakukan sosialisasi pada masyarakat terkait pembayaran BPHTB yang kini dialihkan ke Pemerintah Daerah sejak tahun 2011 sesuai dengan peralihan yang telah ditentukan sesuai Undang-undang Nomor 28 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Berdasarkan uraian yang disampaikan dalam latar belakang, rumusan masalah yang akan dibahas adalah bagaimana sistem pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di daerah Kabupaten Tulungagung?. Secara khusus penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem peralihan BPHTB menjadipajak daerah di daerah Kabupaten Tulungagung.

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun.

Dalam UU BPHTB memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pada dasarnya, BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum negara Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Adapun Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Objek BPHTB

Berdasarkan pasal 2 ayat (2) UU BPHTB No. 20 tahun 2000 perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut terjadi akibat adanya :

- a. Pemindahan Hak, karena Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya, Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam Lelang, Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, dan Hadiah.
- b. Pemberian Hak Baru, karena Kelanjutan Pelepasan Hak, dan diluar Pelepasan Hak.

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehannya merupakan objek BPHTB yang sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2000 meliputi :

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- b. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- f. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu :

- a. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
- b. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya;
- d. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan karena kepentingan ibadah.

Subjek BPHTB

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan Bangunan.

Tarif BPHTB

Pada Pasal 5 Undang-Undang BPHTB menyatakan bahwa tarif BPHTB merupakan tarif tunggal sebesar 5%. Kemudian ada perubahan dengan berlakunya Undang-Undang PDRD pada pasal 88 menetapkan tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Berdasarkan pada pasal 7 ayat (1) Undang-Undang BPHTB Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Kemudian dengan berlakunya UU No. 28 tahun 2009 menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Apabila memperhatikan prinsip umum perpajakan yang baik dengan bertitik tolak dengan pendapat Adam Smith dan ekonom-ekonom Inggris yang lain, maka menurut Musgrave haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Penerimaan/ pendapatan harus ditentukan dengan tepat;
- b. Distribusi beban pajak harus adil artinya setiap orang harus dikenakan pembayaran pajak sesuai dengan kemampuannya;
- c. Yang menjadi masalah penting adalah bukan hanya pada titik mana pajak tersebut harus dibebankan, tetapi oleh siapa pajak tersebut akhirnya harus ditanggung;
- d. Pajak harus dipilih sedemikian rupa untuk meminimumkan terhadap keputusan perekonomian dalam hubungannya dengan pasar efisien;
- e. Struktur pajak harus memudahkan penggunaan kebijakan fiskal untuk mencapai stabilitasi dan pertumbuhan ekonomi;
- f. Sistem pajak harus menerapkan administrasi yang wajar dan tegas / pasti serta harus dipahami oleh wajib pajak.
- g. Biaya administrasi dan biaya-biaya lain harus serendah mungkin jika dibandingkan dengan tujuan-tujuan lain.

Untuk mempertahankan prinsip tersebut di atas, maka perpajakan daerah harus memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Pajak daerah secara ekonomis dapat dipungut, berarti perbandingan antara penerimaan pajak harus lebih besar dari ongkos pemungutannya;
- b. Relatif stabil, artinya penerimaan pajak tidak berfluktuasi terlalu besar, kadang-kadang meningkat secara drastis dan ada kalanya menurun secara tajam;
- c. Basis pajaknya harus merupakan perpaduan antara prinsip keuntungan (*benefit*) dan kemampuan untuk membayar (*ability to pay*).

Melihat definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Pajak daerah merupakan pajak dalam konteks daerah yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota. Diatur berdasarkan Peraturan Daerah dan hasilnya untuk membiayai pembangunan daerah.

Sistem Pemungutan

- a) *Official assessment system* adalah suatu pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang.

Dengan sistem ini masyarakat (Wajib Pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh Fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.

- b) *Self assessment system* adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.

Dalam sistem ini Wajib pajak yang aktif sedangkan Fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali Wajib Pajak melanggar ketentuan yang berlaku.

- c) *Withholding system* adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong/ memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus.

Pada sistem ini fiskus dan wajib pajak tidak aktif, fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan/ pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode penelitian deskriptif kualitatif karena dalam pelaksanaannya meliputi data, analisis dan interpretasi tentang arti dan data yang ditujukan untuk mendeskripsikan tentang sistem pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Metode penelitian kualitatif adalah metode untuk menyelidiki objek yang tidak dapat diukur dengan angka-angka ataupun ukuran lain yang bersifat eksak.

Penelitian ini menggunakan data primer berupa Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung dan data sekunder berupa laporan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, Undang-Undang BPHTB dan Undang-Undang PDRD. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode dokumentasi, mendapatkan data dengan observasi dan wawancara. Obyek penelitian adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tulungagung.

Metode pengumpulan data merupakan salah satu aspek yang berperan dalam kelancaran dan keberhasilan dalam suatu penelitian. Metode dokumentasi yaitu pengumpulan data dimana peneliti menyelidiki peraturan-peraturan, dan sebagainya (Arikunto, 2002: 158). Metode ini digunakan untuk mengetahui sistem pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kabupaten Tulungagung.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Menurut Bagdan dan Taylor (1975:5) yang kemudian dikutip oleh Moleong (2000:3) mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif dari penelusuran dokumen, wawancara, dan penarikan kesimpulan. Jadi pendekatan kualitatif adalah suatu pendekatan penelitian yang menggunakan data berupa kalimat tertulis atau lisan, peristiwa-peristiwa, pengetahuan atau obyek studi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) ialah Pajak Daerah. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya.

Pajak Daerah yang diberlakukan di Indonesia harus mempunyai dasar hukum yang kuat untuk menjamin kelancaran pengenaan dan pemungutannya. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Peraturan Daerah di bidang Pajak Daerah perlu disesuaikan.

Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan yang besar antara ketentuan mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 (BPHTB sebagai pajak pusat) dan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (BPHTB sebagai pajak daerah). Perbedaan pokok terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada daerah dalam perumusan kebijakan BPHTB untuk memberi ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya.

Secara konseptual, terdapat beberapa dasar pemikiran mengenai kebijakan pengalihan BPHTB yang semula sebagai pajak pusat menjadi pajak daerah, antara lain:

1. BPHTB layak ditetapkan sebagai pajak daerah karena BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti objek pajaknya terdapat di daerah, objek pajak tidak berpindah-pindah, terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut.
2. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan pendapatan yang bersumber dari daerah itu sendiri (Pendapatan Asli Daerah). Hal ini berbeda dengan penerimaan BPHTB sebagai pajak pusat, meskipun pendapatan BPHTB kemudian

diserahkan kepada daerah, penerimaan ini tidak dimasukkan ke dalam kelompok pendapatan asli daerah, melainkan sebagai dana perimbangan (Dana Bagi Hasil).

3. Meningkatkan akuntabilitas daerah.

Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Demikian pula dengan pemungutan BPHTB, sepenuhnya dilakukan oleh daerah sehingga optimalitas pemungutannya tergantung pada kemauan dan kemampuan daerah. Selanjutnya, penggunaan hasil BPHTB ditentukan oleh daerah (melalui proses alokasi belanja dalam APBD). Dengan demikian, daerah mempertanggungjawabkan segala sesuatu terkait dengan pemungutan BPHTB kepada masyarakat di daerahnya dan masyarakat memiliki akses untuk ikut serta dalam pengawasan penggunaan hasil pungutan BPHTB.

Argumentasi lain yang mendukung kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah adalah berkaitan dengan kualitas belanja daerah. Secara teoritis, pengalihan suatu jenis pajak dari pajak pusat menjadi pajak daerah akan dapat meningkatkan kualitas pengeluaran daerah. Kualitas belanja daerah akan menjadi lebih baik dengan semakin besarnya penerimaan yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Peningkatan kualitas belanja daerah secara langsung akan memperbaiki kualitas pelayanan publik yang merupakan salah satu tujuan kebijakan otonomi daerah. Hal ini pada gilirannya akan mempercepat pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dasar pemungutan BPHTB adalah Peraturan Daerah yang memuat ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lain-lain. Pemerintah daerah dapat memungut BPHTB sejak tanggal 1 Januari 2011 setelah menerbitkan peraturan daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Kewenangan pemungutan pajak daerah di Kabupaten Tulungagung dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tulungagung yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 16 Tahun 2010. Berdasarkan Peraturan Daerah tersebut Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah yang mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan kewenangan pemerintah daerah di bidang pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan tugas desentralisasi dan tugas pembantuan. Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur sebagai berikut:

- a. Pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010. BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan kepada daerah sesuai porsi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah.
- c. Pemerintah Daerah dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan Peraturan Daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tabel 1. Penetapan dasar pengenaan dan saat terutang BPHTB

No	Objek Pajak	NPOP	NPOP-TKP	Saat terutang BPHTB
1	Jual – Beli	Harga Transaksi	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
2	Tukar menukar	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
3	Hibah	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
4	Hibah wasiat	Nilai Pasar	Rp 300.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
5	Waris	Nilai Pasar	Rp 300.000.000	Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya di kantor bidang pertanahan

6	Pemasukan dalam perseorangan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
7	Pemisahan hak yang mengakibatkan pealihan	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
8	Penunjukan pembeli dalam lelang	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
9	Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
10	Penggabungan usaha	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
11	Peleburan usaha	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
12	Pemekaran usaha	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
13	Hadiah	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani AKTA
14	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
15	Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai Pasar	Rp 60.000.000	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

Proses pengalihan BPHTB merupakan serangkaian langkah yang ditempuh oleh pemerintah untuk melaksanakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yakni mengalihkan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dengan lancar. Sesuai kondisi yang diharapkan dalam perumusan kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, terdapat 2 (dua) indikator yang dapat digunakan untuk melihat tingkat keberhasilan pengalihan pajak tersebut, yaitu (1) sebagian besar potensi BPHTB yang ada dapat dipungut oleh daerah, dan (2) kualitas pelayanan kepada Wajib Pajak tidak mengalami penurunan.

Untuk mempersiapkan pengalihan BPHTB, dalam peraturan bersama tersebut diatur pokok-pokok tugas dan tanggungjawab masing-masing instansi dan pemerintah daerah disertai dengan batas waktu penyelesaiannya, sebagai berikut:

1. Direktorat Jenderal Pajak bertugas dan bertanggungjawab untuk:

menyelenggarakan sosialisasi mengenai pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, mengkompilasi peraturan pelaksanaan BPHTB, sebagai bahan acuan pemerintah daerah dalam menyusun peraturan daerah dan peraturan kepala daerah, paling lambat tanggal 30 September 2010, mengkompilasi standar prosedur operasi terkait BPHTB, sebagai bahan acuan pemerintah daerah dalam menyusun standar prosedur operasi, paling lambat tanggal 30 September 2010, mengkompilasi struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak terkait pemungutan BPHTB, sebagai bahan acuan pemerintah daerah untuk merumuskan struktur organisasi dan tata kerja pemungutan BPHTB, paling lambat tanggal 30 September 2010, mengkompilasi data piutang BPHTB beserta berkas pendukungnya, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, mengkompilasi data pendukung dalam rangka pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah berupa data NJOP per 1 Januari 2011, paling lambat tanggal 1 Januari 2011, mengkompilasi surat Keputusan Menteri Keuangan mengenai penetapan NJOP-TKP sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2010, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, mengusulkan penutupan rekening penerimaan BPHTB pada bank persepsi, dan memberikan pelatihan teknis pemungutan BPHTB kepada pemerintah daerah.

2. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan bertugas dan bertanggungjawab untuk:
menyelenggarakan sosialisasi mengenai pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, menggandakan hasil kompilasi dokumen yang disiapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, menyerahkan hasil kompilasi kepada pemerintah daerah, paling lambat tanggal 15 Oktober 2010, dan melakukan pemantauan dan pembinaan pelaksanaan pengalihan BPHTB kepada pemerintah daerah.
3. Kementerian Dalam Negeri bertugas dan bertanggungjawab untuk:
menyelenggarakan sosialisasi mengenai pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, memfasilitasi, membina, dan mengawasi pemerintah daerah dalam rangka

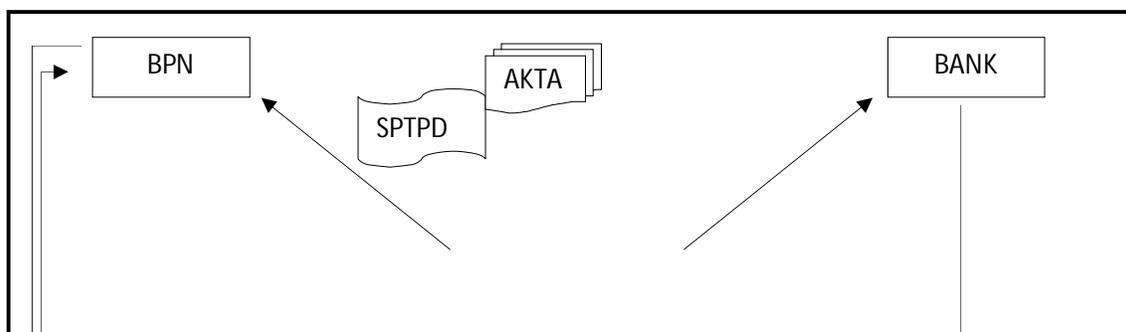
pengalihan BPHTB kepada pemerintah daerah, menyiapkan pedoman struktur organisasi dan tatakerja pemerintah daerah, dan memberikan bimbingan, konsultasi, pendidikan dan pelatihan teknis, serta pelaksanaan supervisi dalam rangka pengalihan BPHTB kepada pemerintah daerah.

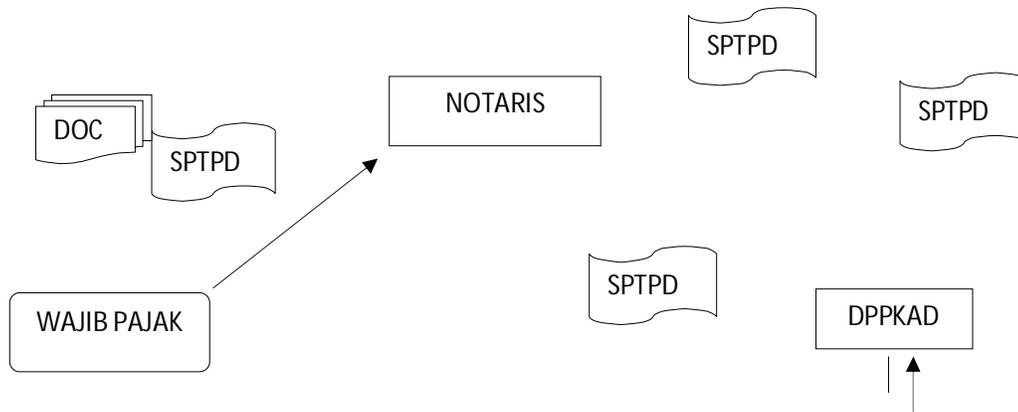
4. Pemerintah daerah bertugas dan bertanggungjawab untuk:

menyelenggarakan sosialisasi mengenai pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, menyiapkan sarana dan prasarana, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, menyiapkan struktur organisasi dan tata kerja, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, menyiapkan sumber daya manusia, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, menyiapkan peraturan daerah, peraturan kepala daerah, dan standar prosedur operasi, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, menyiapkan kerjasama dengan pihak terkait, antara lain kantor pelayanan pajak, perbankan, kantor pertanahan, kantor lelang, dan notaris/pejabat pembuat akta tanah, paling lambat tanggal 31 Desember 2010, dan menyiapkan pembukaan rekening BPHTB pada bank yang sehat, paling lambat tanggal 31 Desember 2010.

Pelaksanaan pemungutan di Kabupaten Tulungagung

Dalam pasal 95 Perda Kabupaten Tulungagung nomor 16 tahun 2010 mengatur tata cara pengenaan BPHTB, yaitu pajak yang terutang dibayar sendiri oleh Wajib pajak, artinya pengenaan pajak yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Berdasarkan uraian tersebut, pelaksanaan sistem pemungutan BPHTB yang sebagai dalam Pajak Daerah di Kabupaten Tulungagung menggunakan *self assessment system*.





Gambar 1. Alur pemungutan BPHTB di daerah Kabupaten Tulungagung

Setiap wajib pajak harus melakukan pendaftaran melalui pengisian formulir yang disediakan oleh Pemerintah daerah. Setelah pendaftaran dan pendataan wajib pajak harus mengisi SPTPD. SPTPD merupakan sarana yang paling mutlak bagi Wajib Pajak untuk melaporkan dengan benar semua hal tentang Wajib Pajak mulai dari identitas, penghitungan BPHTB, sampai jumlah setoran yang harus dibayar.

Dengan ketentuan PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, selain memberikan informasi tentang timbulnya BPHTB tersebut PPAT/Notaris sangat berperan dalam membantu Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran BPHTB ke Bank Persepsi.

Pada saat BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka Wajib Pajak tetap mengisi SPTPD BPHTB dengan memberikan keterangan “NIHIL” padabagian jumlah setoran. SPTPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan(Wajib Pajak tidak perlu ke Bank Persersi).

Selain penandatanganan akta, PPAT/Notaris juga berkewajiban melaporkan dokumen perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibuat kepada Pemerintah Daerah

setempat. Penyampaian laporan ini diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan di bidang BPHTB.

Setelah penelitian SPTPD BPHTB yang dilakukan pemerintah daerah telah valid dan kemudian dikembalikan pada PPAT/Notaris dan dapat dilakukan penandatanganan AKTA. SPTPD valid dan AKTA yang telah di tanda tangani PPAT/Notaris diserahkan pada kantor BPN. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan atau peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah diterimanya bukti pembayaran pajak dari Wajib Pajak.

SIMPULAN

BPHTB sebagaimana termasuk dalam jenis pajak daerah yang diberlakukan di Kabupaten Tulungagung mempunyai dasar hukum yang kuat untuk menjamin kelancaran pengenaan dan pemungutan. Sistem pemungutan BPHTB dalam pajak daerah yang kewenangan pemungutan pajak daerah di Kabupaten Tulungagung dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tulungagung. Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah tersebut, mengatur pemungutan BPHTB dapat digunakan sistem pemungutan dengan cara dibayar sendiri oleh Wajib Pajak atau dikenal sebagai cara *self assessment system*.

Adapun beberapa kendala, diantaranya sebagai berikut :

1. Kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan pajaknya sendiri masih diragukan kebenarannya, oleh karena itu dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan pajak karena yang mengetahui kebenaran SPTPD yang dilaporkan Wajib Pajak hanya Wajib Pajak itu sendiri.
2. Kendala juga tidak terjadi di pihak Wajib Pajak, di pihak pemerintah juga terjadi masalah yaitu terbatasnya akses data Wajib Pajak yang dimiliki oleh pihak ketiga

sehingga mempersulit Pemerintah Daerah untuk mendeteksi kebenaran isi SPTPD yang dilaporkan Wajib Pajak, sehingga pengawasan belum dapat dilakukan secara optimal.

Agar sistem *self assessment* berjalan secara efektif, keterbukaan dan pelaksanaan penegak hukum merupakan hal yang paling penting. Penegakan hukum ini dapat dilakukan dengan adanya pemeriksaan/penyidikan pajak dan penagihan pajak. Pemeriksanaan pajak merupakan instrumen yang baik untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, baik formal maupun material dari peraturan perpajakan, yang tujuannya untuk menguji dan meningkatkan kepatuhan perpajakan seorang Wajib Pajak. Kepatuhan ini akan sangat berdampak baik secara langsung maupun tak langsung pada penerimaan pajak.

SARAN

Sejalan dengan hasil uraian pembahasan dan kesimpulan sebagaimana digambarkan di atas, maka penulis dapat menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Dalam meningkatkan pemahaman wajib pajak BPHTB maupun masyarakat terhadap aturan-aturan pelaksana pemungutan BPHTB, hendaknya dilakukan sosialisasi atas aturan-aturan pendukung pemungutan BPHTB secara berkesinambungan dengan metode dan bentuk sosialisasi yang tepat, sehingga menciptakan pemahaman yang utuh atas substansi dari ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Untuk meyakinkan sistem Self Assessment dilaksanakan dengan baik, maka juga perlu dilakukan pengawasan dalam pelaksanaannya. Peran pengawasan ini dilakukan oleh fiskus dalam bentuk pemeriksaan dengan maksud menguji kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya, kemudian penyidikan pajak dan terakhir berupa penagihan pajak.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi,SH,MH. 2008.*Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Cetakan Pertama.

Bambang Prakosa, Kesit. 2003. *Pajak Dan Retribusi Daerah*. Cetakan pertama. Yogyakarta.

- Bupati Kabupaten Tulungagung. 2010. *Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung No 16 Tentang Pajak Daerah*.
- Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri. 2010. *Peraturan Bersama Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah*.
- Nurcholis, Hanif. 2007. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, Gramedia, Jakarta.
- Pahala Sihan, Marihot. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan*. Edisi 1. Jakarta.
- Presiden Republik Indonesia. 1945. *Undang-Undang Dasar RI*.
- Presiden Republik Indonesia Indonesia. 2000. *Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997*.
- Presiden Republik Indonesia Indonesia. 2009. *Undang-Undang No 28 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- Soemitro, Rochmat. 1991. *Asas dan Dasar Perpajakan I*, PT. Eresco, Bandung.
- Suandi, Erly. 2000. *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Sunggono, Bambang. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.